

项目编号：310115000231129143697-15095570



政府采购项目 单一来源采购文件

南园养老院房屋租赁

采购人：上海市浦东新区人民政府南码头路街道办事处

采购代理机构：上海百通项目管理咨询有限公司

二〇二四年四月



采购代理机构资质证书编号 :甲级 F131000583

审 定 人：何 漾

审 核 人：周 俊

项目负责人：陈 洁

编 制 人：陈 洁

核 稿 人：乔雯燕



目 录

第一章 单一来源公示理由	1
第二章 单一来源供应商邀请书.....	3
第三章 服务需求书.....	7
第四章 合同条款.....	9
第五章 响应文件附件格式.....	12



第一章 单一来源公示理由

一、项目信息

采购人：上海市浦东新区人民政府南码头路街道办事处

项目名称：南园养老院房屋租赁

拟采购的货物或服务的说明：

标项名称：南园养老院房屋租赁

数量：1

预算金额：2,430,000.00 元

单位：/

简要规格描述：拟租赁物业位置及建筑面积：浦三路 628 弄 18 号，租赁面积 2177.75 平方米。

备注：/

拟采购的货物或服务的预算总金额（元）：2,430,000.00 元

采用单一采购采购方式的原因及说明：上海市浦东新区人民政府南码头路街道办事处拟向上海浦江排筏综合养护合作公司续租位于浦三路 628 弄 18 号房屋作为南园养老院运营办公点，租赁面积 2177.75 平方米。根据《上海市政府采购实施办法》第十九条（单一来源采购的适用情形）（二）“因工作需要，采购特定地点办公用房的。”的规定，本项目拟采用单一来源方式采购。

二、拟定供应商信息

名称：上海浦江排筏综合养护合作公司

地址：中国（上海）自由贸易试验区北张家浜路 68 号 5 幢 144 室

三、公示期限

2024年3月26日至2024年4月2日

四、其他补充事宜

本项目单一来源公示网址：

<http://www.zfcg.sh.gov.cn/site/detail?parentId=137027&articleId=gP5RF4mN101Hu6j6UFjvuQ=&utm=site.site-PC-39935.1024-pc-wsg-secondLevelPage-front.8.4b6d3a60f62011eebd6ae59def88a135>

五、联系方式

1. 采购人

联系人：沈婷婷

联系地址：上海市浦东新区东方路2188号213室

联系电话：58397344-8115

2. 财政部门

联系人： /

联系地址： /

联系电话： /

3. 采购代理机构

联系人：陈洁

联系地址：上海市浦东新区向城路58号6楼

联系电话：18918322133

第二章 单一来源供应商邀请书

上海浦江排筏综合养护合作公司：

上海百通项目管理咨询有限公司受上海市浦东新区人民政府南码头路街道办事处的委托现对南园养老院房屋租赁进行单一来源采购，现邀请贵公司参加本次单一来源采购活动。

一、项目概况

1. 项目名称：南园养老院房屋租赁

2. 项目编号：310115000231129143697-15095570

3. 响应文件有效期：响应文件递交截止之日起 90 日历天

4. 采购内容：本项目拟继续租赁上海浦江排筏综合养护合作公司位于浦三路 628 弄 18 号的房屋，租赁面积 2177.75 平方米。项目采购预算为 2,430,000.00 元。

5. 租赁地点：浦三路 628 弄 18 号。

6. 租赁期限：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。由于预算下拨时间的原因，本次采购工作完成前采购人继续租赁该房屋，在此期间所产生的租赁费，待项目采购完成后采购人一并支付，费用包含在本采购预算内。

二、合格的供应商必须符合以下条件：

- (1) 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定的供应商。
- (2) 本项目是专门面向中小企业或小型、微型企业采购；
- (3) 本项目不允许转包；
- (4) 未被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单，以在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)和中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)查询的单一来源响应文件递交截止时间当天前三年内的信用记录为准。

三、采购文件的领取：于2024-04-11公告发布之日起至2024-04-16登录上海政府采购网(<http://www.zfcg.sh.gov.cn>) 下载（获取）单一来源采购文件。



四、响应文件递交截止时间及地点：

时间：2024-04-18 10:00:00

地点：上海市浦东新区向城路 58 号 6 楼（具体见当天会议指示牌）

五、联系方法：

采购人：上海市浦东新区人民政府南码头路街道办事处

地址：上海市浦东新区东方路 2188 号 213 室

联系人：沈婷婷

联系电话：58397344-8115

采购代理机构：上海百通项目管理咨询有限公司

地 址：上海市浦东新区向城路 58 号 6 楼

联 系 人：陈洁

电话：18918322133

传真：021-50908715

供应商须知前附表

序号	内容	说明与要求
1	项目名称	南园养老院房屋租赁
2	采购预算	2,430,000.00 元；供应商总报价不得超过本项目的采购预算，否则按照无效响应处理。
3	采购方式	单一来源采购
4	采购人	单位名称：上海市浦东新区人民政府南码头路街道办事处 地址：上海市浦东新区东方路 2188 号 213 室 联系人：沈婷婷 联系电话：58397344-8115
5	采购代理机构	单位名称：上海百通项目管理咨询有限公司 地 址：上海市浦东新区向城路 58 号 6 楼 联 系 人：陈洁 电话：18918322133 传真：021-50908715
6	采购内容	详见“第三章 服务需求书”。
7	付款方式	详见“第三章 服务需求书”。
9	租赁期限	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。由于预算下拨时间的原 因，本次采购工作完成前采购人继续租赁该房屋，在此期间所 产生的租赁费，待项目采购完成后采购人一并支付，费用包含 在本采购预算内。
10	报价货币	采用人民币报价
11	采购文件领取 时间、地点	于 2024-04-11 公告发布之日起至 2024-04-16 登录上海政府采 购网（ http:// www.zfcg.sh.gov.cn ）下载（获取）单一来源采 购文件

12	是否允许联合体	不允许
13	响应文件有效期	响应文件递交截止之日起 90 日历日
14	响应文件递交截止时间、地点	时间：2024-04-18 10:00:00 时 地点：上海市浦东新区向城路 58 号 6 楼（具体见当天会议指示牌）
15	响应文件组成	响应文件按下列顺序应包括： （一） 资格证明文件 （二） 商务响应文件 （三） 技术响应文件
16	响应文件份数	正本壹份、副本贰份、电子响应文件壹份（正本盖章版本扫描件 1 份）
17	协商过程	协商小组将对供应商提供的采购标的成本、同类项目合同价格以及相关专利及专有技术（如有）等情况说明、合同主要条款及价格商定情况等内容进行协商。
19	代理服务费等费用	响应报价不包含采购代理服务费。由采购人根据合同约定支付了服务费。

第三章 服务需求书

一、项目概况

1. 租赁物业位置及建筑面积：浦三路 628 弄 18 号，租赁面积 2177.75 平方米。
2. 采购预算：人民币 2,430,000.00 元。

二、租赁期限

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。由于预算下拨时间的原因，本次采购工作完成前采购人继续租赁该房屋，在此期间所产生的租赁费，待项目采购完成后采购人一并支付，费用包含在本采购预算内。

三、付款方式

每年 6 月 30 日前一次性支付。

四、具体要求

1. 在养老院日常管理过程中，如遇涉及房地产权相关事宜需要供应商予以配合；
2. 租赁场地能满足南园养老院日常使用的需求；
3. 能提供良好的给排水、供电、通讯系统等。

五、供应商要求

1. 供应商所提供的租赁场地必须为权属清晰并具备合法使用手续的现楼，符合国家有关的法律法规及政策规定等，保证在成交前无出让、查封或其他法律纠纷。

2. 供应商须自行了解标的房产所在地的相关政策及规定，并须符合标的房产所在地相关部门或机构对房屋出租方设置的资格条件，不得以不了解标的所在地相关政策和租房条件导致不能租房等理由退还标的房产。如因不符合标的所在地的房屋租赁政策或法规而造成的不良后果，由成交供应商承担全部责任。

3. 供应商在本项目公告期间有权利和义务自行对标的要求进行全面了解。供应商参与响应后，即视为已充分了解并自愿完全接受本项目采购文件内容及标的要求，愿全面履行交易程序。成交供应商若发生以不了解本项目采购内容及标的要求等为由发生逾期或拒绝签署交易合同、放弃成交资格或退还转让标的等需要情形的，即可视为违约和欺诈行为，并将本项目做采购失败处理，由供应商承担相关的全部经济责任与风险。

4. 交易过程中，因国家或地方政策调整等不可抗力导致交易无法继续进行的，交易相关方不相互追究其他方任何责任。

5. 供应商自被确定为成交供应商次日起 30 日内与采购人签署房屋租赁合同。

6. 供应商认可并已仔细阅读本项目的采购要求，并自愿全部接受本采购文件的内容并承担

全部或有风险。

7. 供应商应按采购文件要求提交房屋的详细信息。
8. 在房产交易过程中须按房产交易法律法规办理手续的，按法律法规规定执行。

六、报价要求

响应报价为本次采购内容的包干价，包含与本项目有关的房屋租金、税费、物业管理费等所有费用，响应报价即为合同价，被确定为成交供应商之后不得提出任何增加费用的要求或索赔，供应商在参与响应时应充分考虑相关风险性因素。

第四章 合同条款

包 1 合同模板:

南园养老院房屋租赁合同

合同编码: [合同中心-合同编码]

甲方:上海市浦东新区南码头路街道办事处

乙方:上海浦江排筏综合养护合作公司

甲乙双方自 2001 年起,就“南码头路街道南园养老院”合作事宜多次达成合作协议。双方的合作提高了本地区老年人的精神文化生活水平,取得了较好的社会效应。现双方经友好协商,就继续合作办理“南码头路街道南园养老院”事宜,达成如下协议:

一、合作项目

乙方在合作期内继续将位于上海市浦东新区浦三路 628 弄 18 号的房地产租赁给甲方用于开办经营上海市浦东新区南码头路街道南园养老院(“养老院”)。

双方确认,甲方在以往的合作期内对养老院房屋改造、设备添置、场地改造等事项投入了资金,具体以双方确认的现场情况为准。

二、合作方式

1、养老院的管理:养老院已经由甲方向相关管理部门申请后批准设立,由甲方承担和实施统一管理,养老院的组织架构、管理方式由甲方确定。由甲方指派院长、理事成员等全部管理人员,乙方不派驻管理人员,不参与养老院的日常经营管理。甲方指派的管理人员,受甲方约束,甲方可根据管理需要随时变更管理人员。以养老院名义进行的所有对内、对外活动,由甲方、养老院自行负责并承担责任,与乙方无关。

2、养老院的财务:养老院财务实行独立核算,由甲方自负盈亏方式运营。财务人员由甲方指派,乙方不参与养老院的财务管理事务。若养老院经营中产生盈利则由甲方负责分配,产生亏损也由甲方负责承担和处理。养老院的债权债务及因其经营而对任何第三人承担的任何损害或赔偿责任、行政责任等均与乙方无关。若因此乙方受到第三方或行政部门的追责、索赔、罚款等,乙方有权要求甲方全额承担因此产生的全部损失(包括但不限于公证费、律师费、司法机关收取的费用及其他争议解决成本等)。

3、乙方配合义务:在养老院日常管理过程中,如遇涉及房地产权相关事宜需要乙方予以配合时,乙方应予以配合。

4、房屋场地租赁:考虑到养老院的性质以及合作历史,乙方同意甲方按以下标准支付

房屋场地租赁费（含税）：每年度人民币[合同中心-合同总价]元整（大写：[合同中心-合同总价大写]）。

5、房屋场地租赁费支付方式：甲方每年6月30日前一次性支付。

三、合作期限

1、合作期限：2024年1月1日至2024年12月31日。

2、合作期限届满六个月前，双方可就继续合作相关事宜进行协商，并另行签署合作协议。

3、合作期限届满，双方不再继续合作的，相关资产按以下方式处理：

(1) 固定资产部分，乙方原有的房屋场地仍归乙方所有。甲方就养老院所做的扩建增建房屋，乙方有权要求甲方拆除并恢复原样，如乙方同意保留的，双方可协商给予甲方适当补偿。

(2) 日用家具、健身器材等可移动设施设备，按谁投资谁收回的原则进行处理。

(3) 水电燃气通信等地下地上管道、管线、房屋装修附属设施、苗木花草、亭台廊架应完整保存，无偿归乙方所有。

(4) 甲方应在不超过30天的合理时间内尽快清场，并结清水电燃气通信等各项费用。若超过上述时间，因乙方主动清场而造成甲方财物丢弃等，乙方不承担任何责任。

四、其他约定

1、上海市浦东新区浦三路628弄18号房地产权属于乙方所有，并非甲方或养老院的资产。甲方应在与第三方往来中，采取必要的措施，避免任何第三方对乙方的资产进行侵害、处置或设置任何权利负担，在财务处理中要区分乙方的财产权益与甲方的经营权益。

在合作期限内，因国家政策需要对养老院的房屋予以拆迁或改造，而造成养老院项目无法继续进行下去的，则甲方应按养老院实际的开办时间给予乙方相应房屋场地补贴，具体补贴方式由双方另行协商。在拆迁中拆迁方对乙方的《房地产权证》所涉及的房地产补偿，归乙方所有。对甲方扩建增建的房屋补偿（如有）、甲方购置设施、设备搬迁补偿以及养老院停产停业补偿，归甲方所有，但相关手续均由乙方办理，甲方应提供相应的材料和证明等，充分配合。其他各项补偿均归乙方所有。

2、在合作期限内，若甲方不按期给付房屋场地租赁费用，乙方有权要求甲方每日按逾期金额的万分之五承担违约责任，超过三个月仍未支付的，乙方还有权要求立即终止合作。其他相关事宜按照本协议第三条第3款处理。

3、合作期限内，非因国家政策原因或政府征收、拆迁等原因，双方均不得无故提前终止合作。甲方提前单方终止合作的，应赔偿乙方不少于当年标准6个月的房屋场地租赁费，且无权要求乙方返还养老院扩建增建的房屋等设施、设备；乙方提前单方终止合作的，则应

赔偿不少于当年标准6个月的房屋场地租赁费。其他相关事宜按照本协议第三条第3款处理。

4、合作期间，甲方、养老院应妥善使用、维护乙方房地产，如需改扩建时，应事先征得乙方书面同意，并办理相关手续。否则，乙方有权要求立即恢复原状，造成乙方损失的，甲方还应给予赔偿。如甲方在接到乙方恢复原状通知后30日内未恢复的，乙方还有权单方解除合同，并按照本协议第三条第3款处理。

5、因房屋本身的结构造成的风险，如房屋质量问题等造成的风险，责任由甲乙双方共同承担。

6、甲方对养老院的行为后果向乙方承担连带责任，因其经营行为造成乙方权益受损的，乙方有权要求甲方全额赔偿全部损失（包括但不限于公证费、律师费、司法机关收取的费用及其他争议解决成本等）。

7、非经乙方同意，不得改变养老院用途。

8、本协议未尽事宜，由双方另行协商补充。因履行本协议产生争议的，由双方协商解决。协商不成的，可向当地人民法院提出诉讼。因诉讼产生的成本（包括但不限于公证费、律师费、司法机关收取的费用及其他争议解决成本等）由责任方全额承担。

9、本协议一式六份，双方各持三份，自双方签署后生效。

[合同中心-补充条款列表]

甲方：[合同中心-采购单位名称]

代表人：[合同中心-采购单位联系人]

联系地址：[合同中心-采购单位所在地]

乙方：[合同中心-供应商名称]

代表人：[合同中心-供应商法人姓名]

联系地址：[合同中心-供应商所在地]

签订时间：[合同中心-签订时间]

合同有效期：[合同中心-合同有效期]

第五章 响应文件附件格式

附件 1 报价书（格式）

致（采购人）：

根据贵方为_____项目（编号：_____）的单一来源采购邀请，签字代表_____（全名职务）经正式授权并代表供应商_____（供应商名称、地址）提交本采购项目响应文件正本___份、副本___份和其他附件___份。

全权代表宣布如下：

- （1）采购人针对本次项目的总报价为人民币（大写）_____（注明币种，并用文字和数字表示的总报价）。
- （2）采购人接受采购文件中规定的全部内容。
- （3）采购人已详细研究了全部采购文件已完全理解并接受采购文件的各项规定和要求，对采购文件的合理性、合法性不再有异议。
- （4）报价有效期为响应文件递交截止之日起_90_个日历日。
- （5）与本采购有关的一切正式往来通讯请寄：

地址：_____ 邮编：_____

电话：_____ 传真：_____

法定代表人签字或盖章：_____

供应商授权代表签字或盖章_____

供应商（公章）：_____

日期：___年___月___日

附件 2 报价一览表（格式）

项目名称：_____

项目编号：_____

货币单位：元（人民币）

响应总价	小写： 大写：
租赁期限	
其他优惠承诺	

注：以上报价包含本项目产生的所有费用。

供应商：（盖章）

法定代表人或其授权委托人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

附件3 商务条款偏离表（格式）

项目名称：_____

项目编号：_____

序号	采购文件条目号	采购文件商务条款	响应文件的商务条款	偏离	说明
		租赁期限			
		付款方式			
				

注：对不满足采购文件要求的部分，必须明确如实填写并说明原因。

附件 4 资格证明文件

1. 加盖单位公章的营业执照复印件。
2. 法定代表人/单位负责人直接参与的应提供法定代表人/单位负责人证明书; 委托授权人参与的应提供法定代表人/单位负责人授权委托书(格式后附); 法定代表人/单位负责人身份证或被授权人身份证复印件(正反面)(格式详见附件 4-1、4-2)。
3. 近三年以来类似或同类项目业绩情况一览表(格式详见附件 4-3)
4. 参加政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明(格式详见附件 4-4)。
5. 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况的声明函(格式详见附件 4-5);
6. 供应商书面声明(格式详见附件 4-6)
7. 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料(格式详见附件 4-7);
6. 采购代理机构工作人员将于单一来源响应文件提交截止当日在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)和中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)查询供应商在响应文件递交截止当天前三年内的信用记录并打印查询结果留存。被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单的将提交协商小组判定无效(此项资格证明文件无需供应商提供)。

附件 4-1 法定代表人资格证明书（格式）

致（采购人名称）：

兹证明（姓名），性别_____，年龄_____，身份证号码_____，现任我单位（职务），
系本公司法定代表人（负责人）。

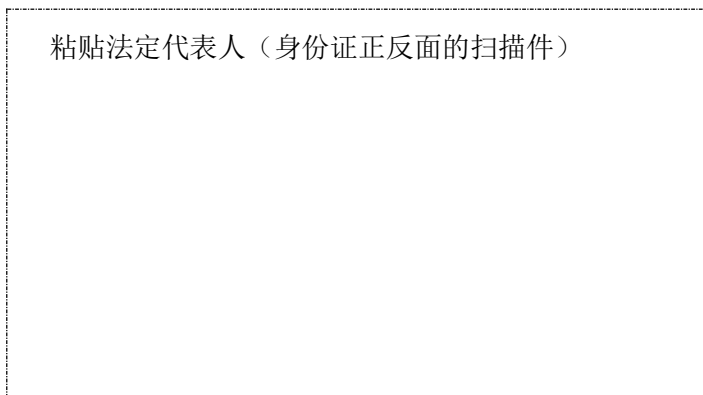
附：法定代表人性别： 身份证号码：

公司注册号码： 单位类型：

供应商名称（加盖公章）：

日期： 年 月 日

粘贴法定代表人（身份证正反面的扫描件）



附件 4-2 法定代表人授权委托书（格式）

致 _____（采购人）_____：

现委派 _____ 同志参加贵方组织的 _____ 采购活动，全权代表我单位处理报价的有关事宜。

附授权代表情况：

姓 名： _____ 年 龄： _____ 性 别： _____

身份证号： _____

职 务： _____ 邮 编： _____

通讯地址： _____

电 话： _____ 传 真： _____

单位名称： （公章）

法定代表人： （签字或盖章）

本授权书有效期： _____ 年 _____ 月 _____ 日至 _____ 年 _____ 月 _____ 日。

被授权人无权转授权。

粘贴被授权人（身份证正反面复印件）



附件 4-3 近三年类似或同类项目业绩情况一览表（格式）

项目名称：_____

项目编号：_____

序号	项目名称	委托单位	委托时间	项目 完成时间	合同金额	备注
1						
2						
3						
4						
.....						

注：1、须附相关业绩的证明材料（成交通知书或合同复印件）

2、供应商的类似项目业绩的时间要求：本次首次响应文件提交截止日起计，倒推算日期。

附件 4-4 参加政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的
书面声明

无重大违法记录承诺书

致 （采购人或采购代理机构）：

在参加本次单一来源采购响应文件提交截止之日起前三年内，我公司未因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。

供应商全称：（盖章） _____

供应商地址： _____

法定代表人（签字或盖章）： _____

手机： _____

授权代表（签字或盖章）： _____

手机： _____

年 月 日

附件 4-5 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函（格式）

财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函

我方（供应商名称）符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款第（二）项、第（四）项规定条件，具体包括：

1. 具有健全的财务会计制度；
2. 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。

特此声明。

我方对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商（加盖公章）：

日期：_____年_____月_____日

附件 4-6 供应商书面声明

供应商书面声明（格式）

致（采购人名称）：_____

我公司承诺已自查，在参加本项目政府采购活动中未违反《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十八条“单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。”

特此声明。

投标人（加盖公章）：_____

法定代表人或授权委托人（签字或盖章）：_____

日期：_____年_____月_____日

后附：投标人股东名录及所占股份比例（格式自拟）

附件 4-7 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料的扫描件

附件5 残疾人福利性单位声明函（格式）

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加_____单位的_____项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

单位名称（盖章）：

日期：

注：1. 如供应商不符合残疾人福利性单位条件，无需填写本声明。

2. 享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位应当同时满足以下条件：

（一）安置的残疾人占本单位在职职工人数的比例不低于25%（含25%），并且安置的残疾人人数不少于10人（含10人）；

（二）依法与安置的每位残疾人签订了一年以上（含一年）的劳动合同或服务协议；

（三）为安置的每位残疾人按月足额缴纳了基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险费；

（四）通过银行等金融机构向安置的每位残疾人，按月支付了不低于单位所在区县适用的经省级人民政府批准的月最低工资标准的工资；

（五）提供本单位制造的货物、承担的工程或者服务（以下简称产品），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

前款所称残疾人是指法定劳动年龄内，持有《中华人民共和国残疾人证》或者《中华人民共和国残疾军人证（1至8级）》的自然人，包括具有劳动条件和劳动意愿的精神残疾人。在职职工人数是指与残疾人福利性单位建立劳动关系并依法签订劳动合同或者服务协议的雇员人数。

附件 6 技术响应部分

1. 整体租赁方案；
2. 项目实施的质量保证措施（内容由供应商自拟）；
3. 配套设施配置及装修布局等情况；
4. 本采购文件之服务需求书中所需的全部内容；
5. 供应商认为需加以说明的其他内容。